



CATANZARO
via Domenico Marincola Pistoia



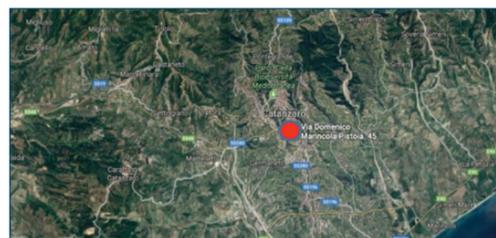
Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
Direzione Immobili e Logistica
Via Bisceglie 120, cap 20152 Milano
www.proprieta.intesasnpaolo.com
Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO

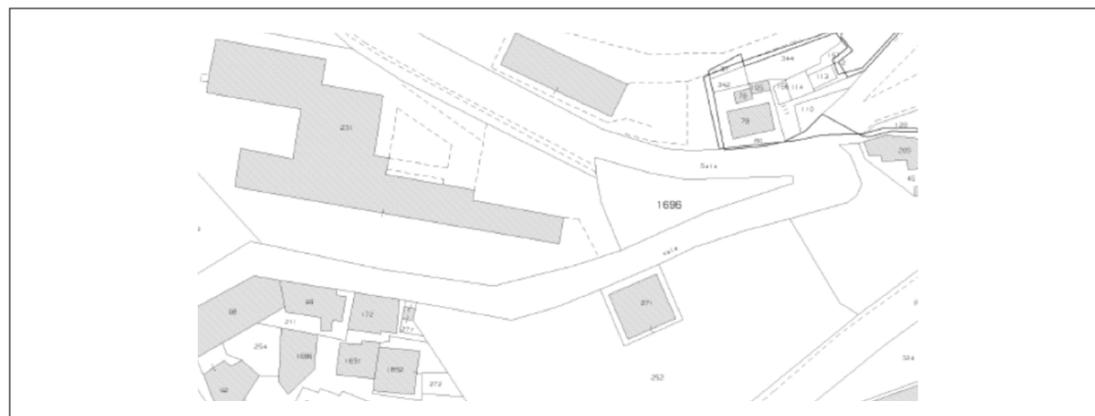
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

La proprietà in esame trova ubicazione nel comune di Catanzaro, comune italiano di circa 90.000 abitanti, che è capoluogo dell'omonima provincia e della regione Calabria. È conosciuta come la "Città tra due mari" in quanto è situata nell'istmo di Catanzaro ovvero nella striscia di terra più stretta d'Italia dove soli 30 km separano il mar Ionio dal mar Tirreno. È detta inoltre "Città dei tre colli" corrispondenti alle tre alture rappresentate nello stemma civico e che sono denominate il colle di San Trifone (oggi San Rocco), il colle del Vescovato (oggi Piazza Duomo) ed il colle del Castello (oggi San Giovanni). Il territorio comunale si estende dal mare fino ad un'altezza di circa 600 metri s.l.m. e comprende una zona costiera sul mar Ionio che ospita 8 km di spiaggia ed un porto turistico. Da qui il centro abitato risale la valle della Fiumarella (anticamente detta fiume Zaro), sede di un forte sviluppo urbanistico, fino ai tre colli (del Vescovato, di San Trifone e di San Giovanni su cui sorge il centro storico della città) che si ricollegano con la Sila verso Nord. Il nucleo più antico della città è arroccato su un promontorio. Nel corso dei secoli vari fattori di diversa natura hanno determinato la perdita dei tipici caratteri medievali. La prima vera trasformazione dell'apparato urbanistico della città fu graduale ed avvenne a cavallo fra i due terremoti che colpirono il capoluogo nel 1638 e nel 1783. Tuttavia l'apertura di corso Mazzini nel 1870 segnò l'inizio di un'epoca di rivoluzione che portò alla costruzione di apparati moderni per l'epoca. La nascita del rione Fondachello segnò un'importante dilatazione urbanistica che, a partire dal 1885, ebbe come luogo d'espansione le pendici meridionali dello sprone. Intorno alla principale stazione ferroviaria della città sorse l'odierno quartiere Catanzaro Sala e ciò comportò un progressivo potenziamento dei trasporti e delle infrastrutture presenti nella zona. La stazione, posta sulla linea ferroviaria diretta al quartiere marinaro, fu proseguita fino al borgo di origine normanna di Sant'Eufemia (oggi parte integrante del comune di Lamezia Terme). Negli ultimi venti anni l'abitato si è espanso verso la costa, lungo la valle della Fiumarella e del Corace, verso i quartieri di Sala, Santa Maria, Pistoia, Corvo, Lido e Giovino ed intorno a preesistenti piccole frazioni che sono state inglobate nella città. Con il recente sviluppo urbanistico si sta delineando un modello di città "tripolare", organizzata per funzionalità, in cui il centro cittadino rimarrà polo d'indirizzo politico ed organizzativo con il quartiere Lido quale centro turistico ed il nuovo quartiere Germaneto come centro universitario e direzionale. Lungo la costa si è assistito ad una progressiva conglomerazione con alcune frazioni di comuni limitrofi come Roccelletta di Borgia, Caraffa di Catanzaro, Sarrotino, Simeri Cricchi. Negli anni passati è stata avanzata la proposta di costituire un'area metropolitana, già deliberata dalla regione Calabria, con la città di Lamezia Terme. Questa proposta, che è stata attualmente accantonata, prevedeva un'area comprendente 10 comuni e creava un'integrazione che si sarebbe estesa dalla costa ionica a quella tirrenica coinvolgendo oltre 200.000 abitanti. Nonostante l'attuale accantonamento della proposta, resta tuttavia evidente un processo di conurbazione che sta coinvolgendo i comuni di Catanzaro e Lamezia nonché il territorio attraversato dalla Strada Statale n. 280 detta dei Due Mari. Dal punto di vista delle infrastrutture, Catanzaro è servita dalla già citata strada statale n. 280, che ha funzione di raccordo autostradale con caratteristiche di superstrada. Questo collegamento ha comportato la realizzazione di imponenti opere d'arte rese necessarie dalla particolare morfologia della città. Un'altra importante arteria che serve Catanzaro è la statale n. 106 Jonica che attraversa il quartiere costiero di Lido. La città è servita inoltre dalla ferrovia Jonica e dalla trasversale Catanzaro/Lamezia che la collega alla ferrovia Tirrenica. Vi è anche una linea a scartamento ridotto, gestita dalle Ferrovie della Calabria, diretta a Cosenza. La stazione principale della città è quella di Catanzaro Lido che è posta nel punto d'incontro delle tre linee nell'omonimo quartiere. Dopo la dismissione della stazione di Catanzaro, che sorgeva in località Sala e che è avvenuta nel 2008, la stessa venne sostituita da quella denominata Catanzaro Germaneto che è situata nell'omonima zona d'espansione nella valle del Corace ad alcuni chilometri a ovest della città. Il centro cittadino è invece servito dalla linea per Cosenza delle Ferrovie della Calabria ed in particolare dalle stazioni di Catanzaro Sala e di Catanzaro Città. La tratta urbana di tale infrastruttura comprende 11 stazioni e costituisce un'importante infrastruttura per la mobilità cittadina. Su di essa viene espletato il servizio ferroviario metropolitano integrato con la rete di autobus urbani.



PIANTE



CONSISTENZA

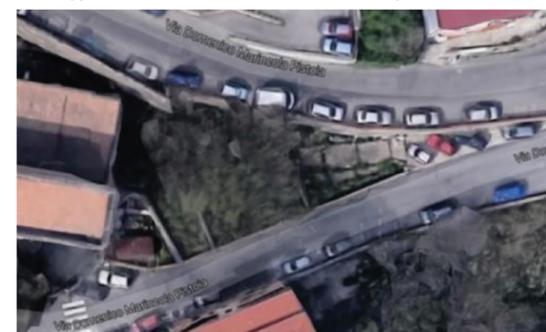
Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq
PT	TERRENO	490,00
TOTALE		490,00

DESCRIZIONE

La proprietà in esame risulta essere costituita da un'area di conformazione planimetrica triangolare identificata catastalmente con il mappale n. 1.696 del foglio n. 56. Essa è interposta tra due tornanti di via Domenico Marincola Pistoia, strada che, superando il dislivello di quota, collega il promontorio dove si sviluppa il centro storico con la zona semicentrale cittadina a sud dello stesso. L'area, su cui in passato sorgeva un edificio adibito a caserma dei carabinieri successivamente demolito, attualmente risulta occupata solo da vegetazione spontanea ed è delimitata da un muro di cinta in cemento armato. Il terreno ha un'estensione di 490 mq. In base allo strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Reginale n. 14.350 dell'8 novembre 2002 da parte del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul BUR n. 21 del 16 novembre 2002, il suolo risulta classificato in "Zona Territoriale Omogenea A3 destinata alla riqualificazione dei tessuti urbani esistenti ed alle aree urbane edificate ai limiti dei margini naturali". Il mappale risulta, secondo quanto indicato nel CDU rilasciato in data 24/11/2016 dal Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro, compreso anche in area soggetta al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3.267 del 30/12/1923. Conformemente all'articolo n. 35 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, "nella zona A3 il PRG persegue la tutela e la salvaguardia di tutti i valori storico/artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di riqualificare urbanisticamente la struttura insediativa di recente formazione salvaguardandone i valori e le risorse naturali e riducendo al minimo l'alterazione degli ambienti da conservare sia per le valenze paesistiche presenti che per garantire la prevenzione e la mitigazione dei rischi derivanti da eventuali calamità naturali". In tali zone è vietato alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche o dei corsi d'acqua superficiali nonché mutare il coefficiente d'assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento. E' inoltre previsto che "le aree private inedificate, quando non siano destinate a strada a parcheggio, non possono essere pavimentate salvo che per documentate ragioni da esporre nella domanda di concessione edilizia". Esse possono essere sistemate a verde alberato, o, in alternativa, lasciate all'uso agricolo. Nel caso di sistemazione a verde, l'amministrazione comunale può fissare anche nella stessa concessione edilizia la densità di piantumazione, cioè il numero minimo di alberi per ara. Il recupero e la riqualificazione degli spazi ineditati interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici di interesse in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche devono pertanto concorrere:

- a ripristinare le valenze ecologiche ed ambientali dei siti individuati, la riconoscibilità e l'identità originarie degli spazi aperti;
- a restituire agli edifici la loro originaria configurazione architettonica e ai tessuti urbani l'originaria configurazione urbanistica;
- a costituire, attraverso gli spazi di relazione e laddove possibile, un sistema del verde di interconnessione tra le diverse parti della struttura urbana e di viabilità carrabile e pedonale, indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi, piazze e isole pedonali.

In base all'articolo n. 18 delle stesse Norme Tecniche, gli interventi ammessi nelle zone Z.T.O. A3 sono costituiti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, dal restauro conservativo e dal risanamento conservativo nonché dalla ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Pertanto i parametri urbanistici, quali limiti di densità edilizia, limiti di altezza degli edifici, limiti di distanza ecc., non devono superare quelli già preesistenti. Alla luce di quanto sopra, sembra verosimile escludere qualsiasi intervento di nuova edificazione. In considerazione dell'ubicazione specifica e delle caratteristiche tipologiche del contesto edilizio limitrofo, si può ritenere che l'area possa essere facilmente utilizzabile o come area da adibire a parcheggio scoperto o come area di pertinenza degli ambiti residenziali limitrofi.



Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà

DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni del comune di Catanzaro, l'asset è identificato con la Particella n.1.696 del Foglio n. 56. Censito come Ente Urbano, il suolo ha una superficie di 490 mq.